LE POINT EN RECHERCHE

Janvier 2010

Série socio-économique 10-001

Aperçu de l'état actuel des connaissances sur les retombées sociétales du logement

INTRODUCTION

Cette étude visait à évaluer l'état des connaissances sur les liens entre le logement et les retombées sociétales générales, en particulier les retombées autres que celles qui touchent le logement, c'est-à-dire celles qui sont liées à la scolarisation, au perfectionnement des compétences et à l'emploi.

MÉTHODE

Un examen de la documentation a permis d'évaluer l'état actuel des connaissances et de déterminer les lacunes statistiques, les problèmes méthodologiques et les éventuels défis en recherche. L'étude avait pour but de répondre aux questions suivantes :

- À l'heure actuelle, comment conceptualise t-on les effets du logement sur les retombées sociétales liées à la scolarisation, au perfectionnement des compétences et à l'emploi? Comment évaluer l'ampleur de ces retombées et savoir si des difficultés existent?
- Quelles sont les perspectives des groupes vulnérables dont les besoins en logement sont particuliers[1]?
- Quels sont les avantages et les inconvénients des diverses méthodes servant à déterminer, à quantifier et à qualifier les retombées sociétales?

Concepts actuels

Parmi les documents examinés figurent des études et des évaluations publiées portant sur des programmes qui analysent les différentes combinaisons de retombées du logement liées à la scolarisation, au perfectionnement des compétences et à l'emploi. De nombreux auteurs affirment que le logement influe non seulement sur le développement économique et social, mais aussi sur l'inclusion et l'exclusion sociale, la croissance économique et la création d'emplois. Le logement influe sur le bien-être des personnes et sur de nombreuses retombées sociétales du fait qu'il est étroitement lié à la qualité de vie qu'offrent la collectivité et l'espace social. La figure 1 illustre la place centrale qu'occupe le logement dans de nombreuses sphères de la vie d'une personne[2].

L'une des principales incidences du logement, et certainement la plus étudiée de toutes, concerne le lien avec la santé et le bien-être. Ce lien fait l'objet de plus en plus d'études sur les inégalités sociales et la santé. Les résultats de ces études montrent clairement les retombées positives d'un logement stable sur la santé des gens[3]. D'autres liens ont également été analysés, notamment l'effet de la qualité des quartiers sur les retombées autres que celles qui touchent le logement, comme les retombées liées à la scolarisation et à l'emploi. Des auteurs ont trouvé des facteurs géographiques

---

[1] Peuples autochtones, aînés, personnes handicapées, jeunes et enfants, sans-abri, familles monoparentales, nouveaux immigrants et réfugiés.

[2] Tom Carter et Chesya Polevychok, *Housing is Good Social Policy*, Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques, 2004.

[3] Citons notamment les études suivantes : J. R. Dunn, *Housing and Health Inequalities: Review and Prospects for Research*, 2000; Dunn, *Housing and Inequalities in Health: A Study of Socioeconomic Dimensions of Housing and Self Reported Health from a Survey of Vancouver Residents*, 2002; Wilkinson et Marmot, *Social Determinants of Health Second Edition: The Solid Facts*, 2003; Santé Canada, *Les gens, les lieux, la santé*, 2007; SCHL, *La qualité du logement et la santé socioémotionnelle des enfants*, 2003.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

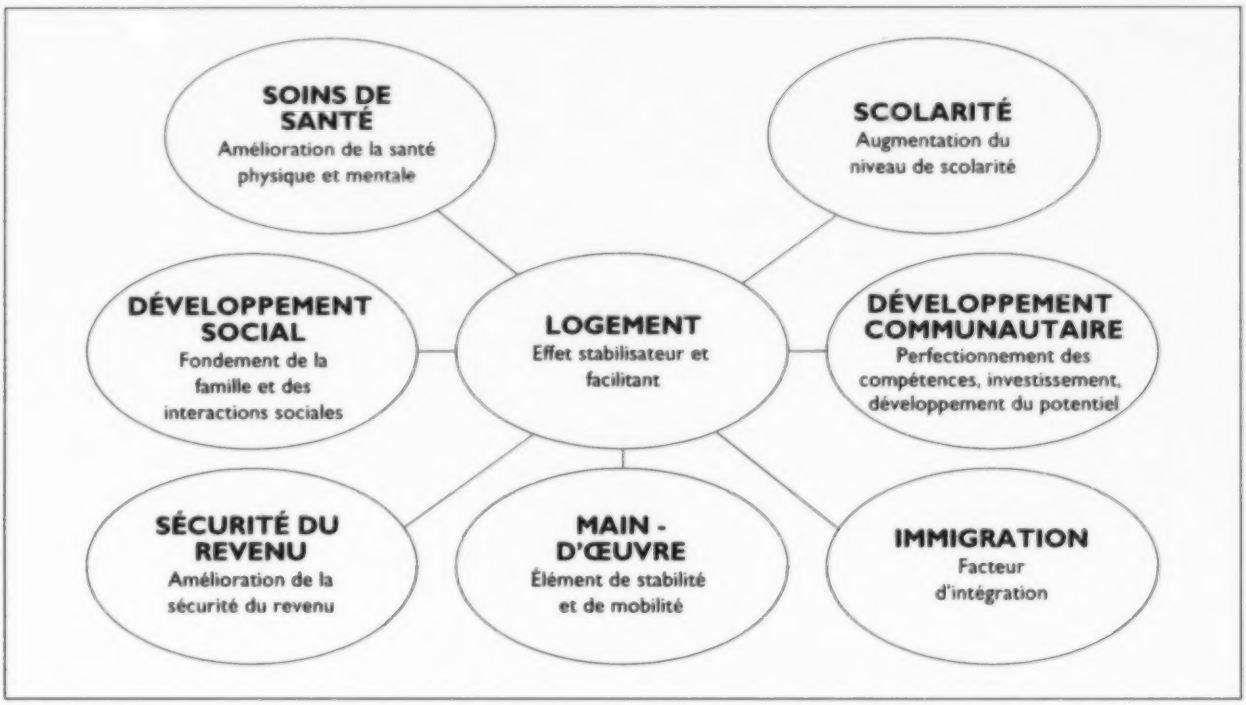

Figure 1

qui peuvent influer sur les occasions qui s'offrent aux habitants de différents quartiers. Par exemple, les habitants d'une même région métropolitaine n'ont pas tous des chances égales d'accéder à l'emploi, car les marchés du travail et les entreprises ne sont pas répartis uniformément dans la région. Les ménages choisissent souvent leur lieu de résidence en fonction de leur situation socio-économique, ce qui les limite à certains marchés de l'emploi et à certaines institutions professionnelles. De tels écarts sur le plan des possibilités économiques au sein d'un même quartier ou entre quartiers peuvent empêcher les habitants d'avoir accès aux ressources publiques comme privées.

Limite des études réalisées à ce jour

Bien que plusieurs des études révèlent l'existence de liens entre le logement, d'une part, et la scolarisation, le perfectionnement des compétences et l'emploi, d'autre part, notre examen de ces études fait ressortir le fait que les liens de cause à effet sont souvent difficiles à démontrer. Ce problème résulte en partie de la difficulté de séparer les caractéristiques familiales du lieu de résidence. L'absence de données exhaustives et à jour est un autre problème souvent relevé, y compris par les auteurs des études examinées, et mine la validité de la recherche.

Malgré tout ce qui s'est écrit sur les liens réels et potentiels entre le logement et d'autres aspects sociétaux et environnementaux, il demeure souvent difficile de déterminer quels sont les points forts et les points faibles des constatations et de l'argumentation. L'un des objectifs de l'examen de la documentation et du rapport qui en a résulté était d'évaluer ces forces et ces faiblesses pour orienter d'autres études sur les retombées sociétales du logement.

CONSTATATIONS

Plus de 100 études pertinentes ont été examinées. Malgré un manque de rigueur répandu, il semble que les effets du logement sur la scolarité, le perfectionnement des compétences et l'emploi soient réels. Il faut toutefois prendre ces constatations avec des pincettes. En effet, des études ont souvent révélé que, pour certains facteurs, les faits étaient contradictoires ou que les données ou les recherches étaient tout simplement insuffisantes pour pouvoir tirer des conclusions précises quant aux retombées. L'examen a néanmoins permis de cerner les lacunes et les problèmes méthodologiques, de même que les points forts et les points faibles des diverses études. On trouvera ci-dessous un tableau résumant les liens établis dans le cadre de ces études.

Facteurs liés à la scolarité

Il est prouvé que la stabilité du logement contribue à améliorer les résultats scolaires. Selon certaines études, le mode d'occupation a également des retombées favorables sur les résultats scolaires, surtout pour les propriétaires. Cette observation n'est cependant pas concluante dans tous les cas, notamment dans celui des propriétaires à faible revenu. Les meilleures retombées semblent découler de la stabilité qu'offre le logement, tant pour les propriétaires que pour les locataires. Au Canada, une étude de Curtis et Phipps (2000) indique que le fait pour un enfant d'habiter dans un logement occupé par son propriétaire crée de meilleures retombées sur le plan scolaire. Cependant, le nombre d'heures que consacrent hebdomadairement les parents aux enfants semble être une bonne variable explicative puisque cela améliore significativement la réussite scolaire des enfants.

Les conditions de logement, comme le nombre d'occupants et la qualité du logement, influent également sur le rendement scolaire. Des facteurs tels que le bruit, le surpeuplement et les mauvaises conditions de logement sont liés à de mauvais résultats scolaires chez les enfants. Par contre, si les conditions de logement semblent effectivement avoir des effets sur les résultats scolaires, la plupart des recherches menées à ce jour laissent entrevoir que la situation socio-économique est le facteur qui prédit le mieux les résultats scolaires.

L'influence des quartiers est probablement le facteur le plus intrigant, car leurs frontières sont souvent subjectives et ils peuvent donner naissance à des environnements sociaux, économiques, politiques et culturels complexes dans lesquels le logement n'est qu'un des éléments. Néanmoins, la documentation étudiée établit un lien entre le niveau de scolarité des enfants et l'aisance du quartier et de la famille. Une étude canadienne[4] qui analyse l'influence du quartier sur la situation des enfants conclut que les différences familiales exercent une plus grande influence que la qualité de l'environnement. Cependant, de nombreux auteurs suggèrent de faire preuve de prudence avant de tirer des conclusions de la comparaison entre les caractéristiques du *quartier* et celles de la *famille* et des *personnes*. Bien qu'il soit évident que ces liens existent, les observations actuelles ne pourront être jugées concluantes tant que d'autres études sur ces liens n'auront pas été réalisées.

Facteurs liés au perfectionnement des compétences et à l'emploi

Selon certaines recherches, les programmes de logement dans le cadre desquels le loyer augmente avec le revenu dissuadent les participants d'augmenter leurs revenus d'emploi. Toutefois, des effets positifs ont été soulignés dans une étude sur le programme américain Jobs-Plus[5], un programme d'aide à la recherche d'emploi et à la formation qui a permis aux résidents de conserver une plus grande part de leurs revenus. Les femmes sont les grandes bénéficiaires de ce genre de programme axé à la fois sur le logement, l'emploi et le perfectionnement des compétences.

En outre, les études montrent que les bénéficiaires de la sécurité sociale ont davantage de chances de trouver de l'emploi s'ils habitent près des secteurs d'activité économique. Par contre, cette observation est nuancée par des facteurs socio-économiques tels que la possibilité de déménager dans un quartier offrant de meilleures occasions d'emploi ou un accès à des moyens de transport.

L'examen de la documentation a aussi permis d'établir un lien entre la stabilité du logement et un meilleur sentiment de sécurité chez les ménages, qui est attribuable aux effets sur l'emploi et le perfectionnement des compétences.

Le mode d'occupation ne semble pas avoir d'incidence notable sur l'emploi et le perfectionnement des compétences.

Groupes vulnérables

Quoique nombre de ces observations concernent des personnes et des groupes différents, l'étude constate un manque d'information sur les incidences de la scolarisation, du perfectionnement des compétences et de l'emploi chez les groupes vulnérables (familles monoparentales, peuples autochtones et sans-abri). Certaines conclusions confirment cependant certaines retombées; par exemple, si les femmes trouvent un logement sûr et abordable, elles renforcent leur

[4] Phillip Oreopoulos, *The Long-Run Consequences of Living in a Poor Neighborhood*, Quarterly Journal of Economics, 2003.

[5] H. S. Bloom, J. A. Riccio et N. Verma, *Promoting Work in Public Housing: The Effectiveness of Jobs-Plus*, 2005.

capacité à atteindre des objectifs liés aux études ou au travail, ainsi qu'à former des réseaux de soutien. Toutefois, les effets du logement sur les groupes vulnérables ne sont généralement pas bien documentés.

Problèmes méthodologiques

En ce qui concerne les effets du logement sur la scolarité, le perfectionnement des compétences et l'emploi, le principal problème des conclusions tirées, sur les plans de leur qualité et de leur validité, réside dans le fait que peu d'études ont été réalisées à l'aide de méthodes statistiques ou analytiques. Dans certains cas, les études ont été faites selon la méthode empirique et les données utilisées s'avèrent aujourd'hui désuètes. Ce manque de données fiables, exactes et à jour pose problème.

À l'heure actuelle, la lacune la plus évidente est l'absence de données et d'information au sujet des retombées en matière de logement, de scolarité, de perfectionnement des compétences et d'emploi chez les groupes vulnérables. Il s'agit d'une importante lacune de la recherche sur le logement au Canada. Dans la majorité des cas, i existe de l'information sur les besoins des groupes vulnérables en matière de logement et sur la place centrale qu'occupe le logement dans leur vie, mais il existe très peu de données et d'analyses sur les liens eux-mêmes. Une documentation exhaustive et à jour sur les effets et les retombées du logement chez ces groupes pourrait contribuer à améliorer les programmes et les politiques du Canada à cet égard.

Certaines études ont été menées à l'aide d'une méthodologie fiable, notamment les travaux de recherche américains Moving to Opportunity (MTO) et HOPE IV, fondés sur des études contrôlées sur échantillons aléatoires. Bon nombre d'études reposent sur d'autres méthodes empiriques et non expérimentales, notamment les techniques longitudinales et transversales. D'autres études ont fait appel à une méthode qui combine l'examen de la documentation scientifique et l'analyse empirique.

Le tableau 1 résume les liens établis dans la documentation entre le logement et la scolarité, le perfectionnement des compétences et l'emploi.

TABLEAU 1 : Résumé des liens établis[6]

Scolarité	Exemples d'indicateurs	Conclusions et validité du lien
Aisance du quartier/ niveau de scolarité	■ Aisance du quartier; pourcentage de propriétaires-occupants; stabilité/ instabilité du logement; résultats scolaires; alphabétisme des parents; revenu familial moyen; accès à des livres à la maison.	■ Certaines études montrent que les élèves et les enfants qui habitent un quartier aisé et alphabétisé obtiennent de meilleurs résultats scolaires que les autres. ■ L'aisance du quartier contribue grandement à réduire le taux de décrochage scolaire chez les filles. ■ Selon d'autres études, l'aisance du quartier exerce peu d'influence, voire aucune. ■ Globalement, les constatations ne sont pas concluantes : de nombreux auteurs soulignent qu'il faut se garder d'ignorer complètement les caractéristiques individuelles et familiales, alors que d'autres soulignent le manque de connaissances sur ces liens.
Revenu familial/ niveau de scolarité	■ Développement social; aisance/ pauvreté du quartier; revenu familial; niveau de scolarité des parents; structure familiale du quartier	■ Certaines études indiquent que les résultats scolaires sont proportionnels au niveau de scolarité et au revenu des membres de la famille.
Stabilité et mobilité	■ Revenu familial; nombre de déménagements de la famille; nombre de changements d'école; mode d'occupation; état du logement	■ La stabilité du logement améliore les résultats scolaires. ■ Le nombre de déménagements peut aussi influer sur la probabilité d'obtention d'un diplôme et les résultats scolaires.
Mode d'occupation (propriétaire ou locataire)	■ Réussite scolaire; revenu familial; participation au marché du travail; mode d'occupation; état du logement; engagement civique	■ Plusieurs études indiquent que les enfants qui habitent dans un logement occupé par son propriétaire ont un niveau de scolarité plus élevé que les autres. ■ Certaines études révèlent des aspects négatifs ou un manque de compréhension des responsabilités qui viennent avec le fait d'être propriétaire ainsi que de l'impact sur les ménages à faible revenu.

[6] La liste complète des études examinées se trouve dans le rapport du consultant.

Conditions de logement (caractéristiques physiques : surpeuplement, densité, état des lieux, niveau de bruit, etc.)	■ Résultats scolaires des enfants; état du logement; mode d'occupation; revenu familial; services éducatifs	■ De nombreux faits concourent à indiquer qu'il y a impact négatif sur les résultats scolaires lorsque, par exemple, un enfant habite dans un logement bruyant, surpeuplé ou en mauvais état, ou s'il est sans abri. ■ Certaines études semblent aussi indiquer que les conditions de logement ont une forte incidence sur les résultats scolaires des enfants et peuvent influer (favorablement ou non) sur d'autres aspects tels que la santé et l'emploi.
Emploi et perfectionnement des compétences	**Exemples d'indicateurs**	**Conclusions et validité du lien**
Mode d'occupation (propriétaire ou locataire)	■ Niveaux d'emploi et de scolarité	■ Peu de faits et de recherches montrent un lien probant entre le mode d'occupation et le perfectionnement des compétences/l'emploi. ■ Le mode d'occupation reflète davantage la situation socio-économique et la situation d'emploi.
Revenu et loyer	■ Niveau de scolarité; niveau de compétence; revenu d'emploi	■ Des études montrent un lien entre une augmentation du loyer en fonction du revenu et la désincitation au travail. Parfois appelé « piège de la pauvreté » par certains, ce type de structure pénalise les locataires parce qu'ils travaillent, surtout quand il s'agit d'emplois mal rémunérés. ■ L'examen du programme américain Jobs-Plus a permis de constater des retombées favorables pour les participants, surtout pour les femmes.
Inégalités relativement à l'emplacement	■ Prestations d'aide sociale; taux de pauvreté du quartier; accès à l'emploi (nombre d'emplois disponibles par chercheur d'emploi)	■ L'emplacement du logement peut avoir des effets limitatifs sur l'emploi : le prix des logements dans les régions qui offrent de l'emploi est souvent élevé, et il est difficile de trouver un emploi lorsqu'on habite dans un logement (notamment un logement social) situé dans une région où le taux de chômage est élevé. ■ Des études soulignent que les gens sont plus susceptibles de travailler s'ils habitent près des secteurs d'activité économique. ■ Un facteur géographique lie effectivement le logement à l'emploi, mais les auteurs soutiennent que d'autres facteurs doivent être étudiés, comme l'accès au transport et la concentration de la pauvreté.
Aisance du quartier/ niveau de scolarité	■ Sexe du chef du ménage; niveau de scolarité; revenu des parents; comparaison du revenu avec celui des frères et sœurs au fil du temps; participation au marché du travail	■ Les études révèlent peu d'effets (positifs ou non) exercés par les quartiers à forte ou à faible pauvreté sur la main-d'œuvre ou l'emploi. ■ La recherche laisse aussi entrevoir que les retombées seraient attribuables non seulement au déménagement dans un « meilleur quartier », mais aussi à la situation socio-économique. ■ Parmi les autres facteurs constatés, citons l'accès au transport en commun et la concentration de la pauvreté dans un quartier.
Stabilité	■ Type de logement locatif (privé ou public); situation d'emploi actuelle; conditions de logement; niveau de scolarité; difficulté à payer le loyer; facteurs influant sur les décisions d'emploi; difficulté à trouver un emploi	■ Des études ont constaté des effets positifs de la stabilité du logement pour les locataires sans emploi (comme l'augmentation du sentiment de sécurité), ce qui laisse croire à de meilleures chances de trouver un emploi. ■ La stabilité a aussi une incidence favorable sur la situation des femmes, car elle leur permet de créer des réseaux de soutien et d'accéder à l'emploi. ■ Selon les études, le sentiment de sécurité est probablement un facteur important pour l'emploi et le perfectionnement des compétences, car il augmente l'estime de soi et la stabilité économique. ■ D'autres études sur le sujet permettraient de valider les conclusions.

CONCLUSION

Une constatation générale se dégage de l'examen de la documentation : le logement n'est pas à la source des avantages et des inconvénients; il n'est qu'un des éléments dans un ensemble de facteurs interdépendants. Certains auteurs soutiennent que l'amélioration des conditions de logement ne peut à elle seule améliorer significativement les retombées non liées au logement. D'autres font remarquer que, parce qu'il est étroitement lié au quartier, le logement influe considérablement sur le bien-être des personnes en ce qui a trait à de nombreuses retombées sociétales.

Du point de vue du particulier ou du ménage, les faits corroborent l'observation suivante : l'abordabilité des loyers, la sécurité d'occupation, le choix et la qualité du logement[7] sont directement proportionnels aux effets engendrés. Ainsi, plus la situation de logement est bonne, meilleures sont les chances d'obtenir de bons résultats scolaires, de perfectionner ses compétences et de trouver un emploi.

[7] Mesurés selon les caractéristiques du logement, comme le surpeuplement, l'âge et l'état.

Directeur de projet à la SCHL : Ed Nera

Consultant pour le projet de recherche:
Ed Starr, Principal, SHS Consulting

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la ***Loi nationale sur l'habitation***, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2009, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 13-01-10

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

66752